



“La empresa tiene la obligación de difundir información de conformidad con la Ley N° 28587 y el Reglamento de Transparencia de Información y Disposiciones Aplicables a la contratación con Usuarios del Sistema Financiero, aprobado mediante Resolución SBS N° 1765-2005”.

## CREDITO MIVIVIENDA (NUEVO)

**Nota de Interés:** Las tasas y sus rangos de aplicación, comisiones, gastos e ITF (Impuesto a las Transacciones Financieras) del presente documento son referenciales y pueden variar en función al comportamiento del mercado y/o disposiciones en materia tributaria. Consulte el tarifario del producto para mayor información.

### 1.- Cálculo de los Intereses en caso de Cumplimiento (Prestamos Vigentes)

<b>Valor de la Vivienda</b>	S/. 50,000.00
<b>Premio al Buen Pagador</b>	S/. 12,500.00
<b>Monto Solicitado con Premio</b>	D1 = S/. 32,500.00
<b>Monto Solicitado sin Premio</b>	D2 = S/. 45,000.00
<b>Plazo</b>	240 meses
<b>Tasa de Interés Efectiva Anual (TEA)</b>	10.05%
<b>Tasa de Costo Efectivo Anual (TCEA)</b>	12.54%
<b>Seguro de Desgravamen</b>	0.030% Tasa mensual aplicable al saldo deudor
<b>Seguro del Bien</b>	0.023% Tasa mensual aplicable al valor del inmueble
<b>Portes</b>	S/. 9.00

#### 1.1 Cálculo de Intereses

**D1:** Saldo de Capital (es el importe desembolsado menos las amortizaciones realizadas)

**i:** TEA (es la Tasa de Interés Efectiva Anual)

**t:** Número de días transcurridos entre la fecha de desembolso y el primer vencimiento o entre la última cuota paga y la próxima por vencer / 360.

**I:** En el cálculo del Interés, intervienen la tasa interés efectivo anual, el saldo de capital y el número de días transcurridos.

$$I = ((1 + i / 100)^t - 1) \times D1$$

**Ejemplo:**

$$I = ((1 + 10.05/100)^{30/360} - 1) \times 32,500.00 = S/. 260.40$$

#### 1.2 Cálculo del Seguro de Desgravamen

**D2:** Saldo de Capital (es el importe desembolsado menos las amortizaciones realizadas)

**iD:** Tasa del Seguro de Desgravamen Mensual



**t:** Número de días transcurrido / 30

**SD:** En el cálculo del Seguro de Desgravamen Mensual, intervienen, la tasa de seguro de desgravamen y el saldo de capital

$$SD = ( (1 + iD / 100)^t - 1 ) \times D2$$

**Ejemplo:**

$$SD = ((1 + 0.030/100)^{(30/30)} - 1) \times 45,000.00 = S/. 13.50$$

### 1.3 Cálculo del Seguro del Bien

**SB:** En el cálculo del Seguro del Bien, intervienen, la tasa de seguro del bien y el valor del inmueble

**iB:** Tasa del Seguro del Bien Mensual

**Valor del Inmueble:** es el menor valor entre el valor comercial de acuerdo a tasación y el valor de venta del bien.

$$SB = (iB/100) \times \text{Valor del Inmueble}$$

**Ejemplo:**

$$SB = (0.023/100) \times 50,000.00 = S/. 11.5$$

### 1.4 Comisión por Portes:

El cargo de portes mensual por concepto de emisión, impresión y envío de avisos de vencimiento para créditos en soles es de S/. 9.00.

### 1.5 Cálculo del Capital Amortizado

**C:** Cálculo del capital amortizado.

**I:** Cálculo del interés.

**D:** Saldo de Capital (es el importe desembolsado menos las amortizaciones realizadas)

**im:** Tasa de Interés Efectiva Mensual (TEM).

**tm:** Número de meses que comprende el plazo del crédito.

**i:** TEA (es la Tasa de Interés Efectiva Anual)

$$im (TEM) = (1 + i / 100)^{(1/12)} - 1$$

$$im (TEM) = ((1 + 10.05/100)^{(1/12)}) - 1$$

$$im (TEM) = 0.80 \%$$



$$C = (D \times im/100) / (1 - (1+im/100)^{-tm}) - I$$

**Ejemplo:**

$$C = (32,500 \times 0.80/100) / (1 - (1 + 0.80/100)^{-240}) - 260.4$$

$$C = S/. 45.27$$

### 1.6 Cálculo de la Cuota Mensual

**El importe total de la cuota es la sumatoria de:**

Cuota = Capital amortizado + interés + seguro de desgravamen + seguro del bien + comisión por portes.

**Ejemplo:**

$$\text{Cuota No.1: } 45.27 + 260.4 + 13.50 + 11.5 + 9.00 = S/. 339.67$$

**Cronograma:**

Cuota	F. Vencimiento	Saldo Inicial	Amortización	Intereses	Seg. Desgravamen	Seg. Bien	Portes	Cuota
1	30/12/2010	32,500.00	45.27	260.4	13.5	11.5	9	339.67
2	31/01/2011	32,454.73	27.58	277.45	14.14	11.5	9	339.67
3	28/02/2011	32,427.15	63.91	242.43	12.83	11.5	9	339.67
4	30/03/2011	32,363.24	46.41	259.3	13.46	11.5	9	339.67
5	30/04/2011	32,316.83	37.8	267.6	13.77	11.5	9	339.67
240	30/11/2030	341.8	341.8	2.83	0.32	11.5	9	365.45

Nota: El cálculo de los montos es sólo referencial. Un cálculo más exacto puede obtenerse en el simulador de la Web del banco: [www.scotiabank.com.pe](http://www.scotiabank.com.pe)



## 2.- Cálculo de los Intereses en caso de Incumplimiento (Prestamos Vencidos)

Tipo de producto:	Crédito MiVivienda (Nuevo)
Monto de cuota:	S/. 358.90
Tasa de Interés Efectiva Anual (TEA):	10.05%.
Días de atraso:	15 días.
Tasa de interés moratoria efectiva anual:	25%.
Seguro de Desgravamen	0.030% Tasa mensual aplicable al saldo deudor
Seguro del Bien	0.023% Tasa mensual aplicable al valor del inmueble
Portes	S/. 9.00
Gasto de cobranza (*)	S/. 50.00

(\*) Se cobra a partir del 1er día de vencida la cuota.

### 2.1 Intereses Moratorio

**IM:** Cálculo del Interés Moratorio. Intervienen la tasa interés moratoria efectiva anual, el monto de capital, interés y seguros de la cuota por el número de días vencidos transcurridos

**iM:** Tasa de interés moratorio. Se cobra sobre el importe de la Cuota Vencida.

**t:** número de días transcurrido / 360

**Dm:** Monto de capital + seguro de desgravamen + seguro del bien + comisión por portes

$$IM = (1 + iM / 100)^t - 1 \times Dm$$

#### Ejemplo:

$$IM = ((1 + 25/100)^{15/360} - 1) \times (45.27 + 13.50 + 11.5 + 9.00)$$
$$IM = ((1 + 25/100)^{15/360} - 1) \times 77.52 = 0.74$$

### 2.2 Interés Compensatorio

**IC:** Interés Compensatorio. Está incluido en la cuota vencida, y es un monto adicional al valor de la cuota. Intervienen la tasa de interés de la operación asignada, el importe que corresponde a la suma del monto de capital, intereses y seguros de la cuota; y el número de días vencidos transcurridos.

**Dc:** Monto de capital + interés + seguros de la cuota.

**i:** TEA (es la Tasa de Interés Efectiva Anual).

**t:** Número de días transcurrido / 360.

$$IC = (1 + i / 100)^t - 1 \times Dc$$

#### Ejemplo:

$$IC = ((1 + 10.05/100)^{15/360} - 1) \times (45.27 + 260.4 + 13.50 + 11.5)$$
$$IC = ((1 + 10.05/100)^{15/360} - 1) \times 328.92 = 1.32$$



**Si se realiza el pago de la cuota 15 días posteriores al vencimiento el nuevo monto a pagar será la sumatoria de:**

Monto de la cuota original:	S/. 339.67
Interés moratorio	S/. 0.74
Interés compensatorio	S/. 1.32
Comisión de cobranza	S/. 50.00
<b>Cuota a pagar</b>	<b>S/. 391.73</b>

### **3.- Cuota Semestral por S/. 12,500.00 del Importe del Préstamo**

El Préstamo genera dos cronogramas: uno con cuotas semestrales equivalente al monto de S/.12,500 y otro con cuotas mensuales equivalente a la diferencia del monto total del préstamo S/ 45,000 menos S/. 12,500. Lo cual equivaldría a S/.32,500

La cuota semestral corresponde al Premio al Buen Pagador. El cliente dejará de pagar sus cuotas semestrales sólo con ser puntual en el pago de sus cuotas mensuales.

La evaluación de Buen Pagador es por cada semestre a lo largo de la vida del crédito. El mal comportamiento en el pago de una o más cuotas mensuales en un semestre, hará que la cuota semestral deba ser pagada por el cliente. El pago lo realizará en el semestre siguiente y a razón de un sexto en cada mes.

#### **3.1.- Cálculo de Intereses de la Cuota Semestral**

**Dp:** Importe desembolsado por el Premio al Buen Pagador

**i:** TEA (es la Tasa de Interés Efectiva Anual)

**t:** Número de días transcurridos / 360

**I:** En el cálculo del Interés, intervienen la tasa interés efectivo anual, el saldo de Premio al Buen Pagador y el número de días transcurridos.

$$I = ((1 + i / 100)^t - 1) \times Dp$$

**Ejemplo:**

$$I = ((1 + 10.05/100)^{180/360} - 1) \times 12,500 = S/. 613.089$$

#### **3.2.- Cálculo del Capital Amortizado**

**C:** Cálculo del capital amortizado.

**I:** Cálculo del interés.

**D3:** 15 % Capital Inicial (es el importe desembolsado)

**is:** Tasa de Interés Efectiva Semestral (TES).



**ts:** Número de semestres que comprende el plazo del crédito.

**i:** TEA (es la Tasa de Interés Efectiva Anual)

$$is \text{ (TES)} = (1 + i/100)^{(1/2)} - 1$$

$$is \text{ (TES)} = (1 + 10.05/100)^{(1/2)} - 1$$

$$is \text{ (TES)} = 4.9047\%$$

$$C = (D3 \times is/100) / ((1 - ((1+is/100)^{-ts}) - 1$$

**Ejemplo:**

$$C = (12,500.00 \times 4.9047/100) / (1 - (1 + 4.9047/100)^{-40}) - 613.0898$$

$$C = S/. 105.90$$

### **3.3.- Cálculo de la cuota semestral**

**El importe total de la cuota es la sumatoria de:**

Cuota = Capital amortizado + interés

**Ejemplo:**

$$\text{Cuota No.1: } 105.9 + 613.0898 = S/. 718.9898$$